

**LokalBolig Ringkøbing A/S**  
**Nygade 28C, 6950 Ringkøbing**

---

**Årsrapport for**  
**2020/21**

---

**CVR-nr. 40 73 56 66**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. december 2021.

---

**Mikael Skaaning Sørensen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2020 - 30. september 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2020/21 for LokalBolig Ringkøbing A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 6. december 2021

### Direktion

Mikael Skaaning Sørensen  
direktør

Mikkel Boje Middelhede  
direktør

### Bestyrelse

Jesper Ebbesen Fredslund Schmidt  
formand

Niels Muff Kristensen

Brian Madsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i LokalBolig Ringkøbing A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for LokalBolig Ringkøbing A/S for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skjern, den 6. december 2021

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Jacob Hall  
statsautoriseret revisor  
mne34159

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	LokalBolig Ringkøbing A/S Nygade 28C 6950 Ringkøbing
	CVR-nr.: 40 73 56 66
	Stiftet: 26. august 2019
	Hjemsted: Ringkøbing-Skjern Kommune
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 2. regnskabsår
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Ebbesen Fredslund Schmidt, formand Niels Muff Kristensen Brian Madsen
<b>Direktion</b>	Mikael Skaaning Sørensen, direktør Mikkel Boje Middelhede, direktør
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 40 6900 Skjern

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og formidling af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.393.502 kr. mod 1.138.588 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.793.855 kr. mod -133.245 kr. sidste år.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for LokalBolig Ringkøbing A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger i forbindelse med salg samt andre eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Indretning af lejede lokaler

Indretning af lejede lokaler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af aktivets forventede brugstid, der er sat til 5 år.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris.

### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsevnen med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/10 2020 - 30/9 2021	26/8 2019 - 30/9 2020
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.393.502</b>	<b>1.138.588</b>
1 Personaleomkostninger	-1.999.927	-1.256.902
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-36.012	-34.304
Andre driftsomkostninger	-20.000	-3.950
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>2.337.563</b>	<b>-156.568</b>
Andre finansielle indtægter	0	254
Øvrige finansielle omkostninger	-25.310	-13.839
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.312.253</b>	<b>-170.153</b>
2 Skat af årets resultat	-518.398	36.908
<b>Årets resultat</b>	<b>1.793.855</b>	<b>-133.245</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Disponeret fra overført resultat	-206.145	-133.245
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.793.855</b>	<b>-133.245</b>

**Balance 30. september**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	84.566	112.411
3 Indretning lejede lokaler	25.184	33.351
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>109.750</u>	<u>145.762</u>
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	90.910	90.910
5 Deposita	30.000	30.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>120.910</u>	<u>120.910</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>230.660</u></b>	<b><u>266.672</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	111.026	67.163
Udsudte skatteaktiver	0	36.908
Andre tilgodehavender	35.500	19.500
Periodeafgrænsningsposter	10.258	0
Tilgodehavender i alt	<u>156.784</u>	<u>123.571</u>
Likvide beholdninger	<u>3.619.728</u>	<u>1.145.661</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.776.512</u></b>	<b><u>1.269.232</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>4.007.172</u></b>	<b><u>1.535.904</u></b>

**Balance 30. september**

<b>Passiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	400.000	400.000
	Overført resultat	260.610	466.755
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.660.610</u></b>	<b><u>866.755</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	3.782	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.782</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	160.989	102.443
	Selskabsskat	477.708	0
	Anden gæld	704.083	566.706
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.342.780</u></b>	<b><u>669.149</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.342.780</u></b>	<b><u>669.149</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.007.172</u></b>	<b><u>1.535.904</u></b>
7	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
8	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2020	400.000	466.755	0	866.755
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-206.145</u>	<u>2.000.000</u>	<u>1.793.855</u>
	<u>400.000</u>	<u>260.610</u>	<u>2.000.000</u>	<u>2.660.610</u>

## Noter

	1/10 2020 - 30/9 2021	26/8 2019 - 30/9 2020
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.845.079	1.145.379
Pensioner	132.645	95.400
Andre omkostninger til social sikring	22.203	16.123
	<u>1.999.927</u>	<u>1.256.902</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>3</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	477.708	0
Årets regulering af udskudt skat	40.690	-36.908
	<u>518.398</u>	<u>-36.908</u>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>	<u>Indretning lejede lokaler</u>
Kostpris 1. oktober 2020	139.228	40.838
Kostpris 30. september 2021	<u>139.228</u>	<u>40.838</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2020	26.817	7.487
Årets afskrivninger	27.845	8.167
Af- og nedskrivninger 30. september 2021	<u>54.662</u>	<u>15.654</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u>84.566</u>	<u>25.184</u>
	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. oktober 2020	90.910	0
Tilgang i årets løb	0	90.910
Kostpris 30. september 2021	<u>90.910</u>	<u>90.910</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021	<u>90.910</u>	<u>90.910</u>

**Noter**

	<u>30/9 2021</u>	<u>30/9 2020</u>
<b>5. Deposita</b>		
Kostpris 1. oktober 2020	30.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>30.000</u>
<b>Kostpris 30. september 2021</b>	<u><b>30.000</b></u>	<u><b>30.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2021</b>	<u><b>30.000</b></u>	<u><b>30.000</b></u>

<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2020	<u>400.000</u>	<u>400.000</u>
	<u><b>400.000</b></u>	<u><b>400.000</b></u>

Virksomhedskapitalen består af 400.000 aktier á 1 kr. og multipla heraf.

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser pr. 30. september 2021.

**8. Eventualposter****Eventualforpligtelser**

## Lejeforpligtelser:

Selskabet har indgået et lejemål med en årlig leje på 120 t.kr. Lejemålet har et opsigelsesvarsel på 6 måneder.

## Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået en leasingkontrakt vedrørende leje af driftsmidler med en årlig leje på 10 t.kr. Kontrakten løber indtil videre.